

New City (Beijing) Development Limited

新城市（北京）建設有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：456)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

業績公佈

財務摘要

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)	變幅
業績			
營業額	2,609	2,658	-2%
經營開支總額	(70,029)	(86,824)	-19%
年內虧損淨額	(65,494)	(102,826)	-36%
每股虧損 (港仙)	(24.1)	(37.8)	-36%

新城市(北京)建設有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及各附屬公司(合稱「本集團」)截至二零零三年十二月三十一日止年度經審核綜合業績如下：

綜合收益表

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
營業額	2	2,609	2,658
其他經營收入	4	1,608	2,571
重估投資物業增值(減值)		662	(55,745)
一般及行政費用		(42,788)	(50,895)
應收帳款撥備		—	(4,190)
應收貸款撥備		—	(5,000)
經營虧損	5	(37,909)	(110,601)
融資成本	6	(27,241)	(26,739)
除稅前虧損		(65,150)	(137,340)
稅項	7	(407)	34,283
除稅後虧損		(65,557)	(103,057)
少數股東權益		63	231
年內虧損淨額		<u>(65,494)</u>	<u>(102,826)</u>
每股虧損(港仙)	8		
基本		<u>(24.1)</u>	<u>(37.8)</u>

綜合收益表附註

1. 一般資料及主要會計政策

一般資料

本公司於一九九八年八月十日在開曼群島註冊成立為有限公司。本公司股份已於二零零零年五月二十四日以介紹方式在香港聯合交易所有限公司上市。

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務為在中華人民共和國(「中國」)進行物業發展及投資。

主要會計政策

財務報表乃就若干物業重估作出調整後，按實際成本慣例及根據香港公認會計原則編製。

採納新會計準則

本集團已採納會計實務準則第12號(經修訂)「所得稅」。實行會計實務準則第12號(經修訂)之主要影響與遞延稅項有關。由於會計實務準則第12號(經修訂)並無任何特定之過渡規定，因此新會計政策已追溯應用。而二零零二年之比較數字已重新編列。

是項變動已導致截至二零零三年十二月三十一日止年度之虧損增加407,000港元(二零零二年：虧損減少34,283,000港元)。

2. 營業額

營業額指租金收入扣除營業稅。

營業稅

本集團須按營業額及其他收入繳納5%營業稅。

3. 分部資料

有關該等物業發展及物業投資之分部資料如下：

二零零三年

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
收益	<u>—</u>	<u>2,609</u>	<u>2,609</u>
業績			
分部業績	<u>(3,598)</u>	<u>(12,081)</u>	(15,679)
其他經營收入			1,608
未分類集團開支			<u>(23,838)</u>
經營虧損			(37,909)
融資成本			<u>(27,241)</u>
除稅前虧損			(65,150)
稅項扣除			<u>(407)</u>
除稅後虧損			<u>(65,557)</u>

二零零二年

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元 (重列)
收益	<u>—</u>	<u>2,658</u>	<u>2,658</u>
業績			
分部業績	<u>(22,680)</u>	<u>(57,511)</u>	(80,191)
其他經營收入			1,247
應收貸款撥備			(5,000)
未分類集團開支			<u>(26,657)</u>
經營虧損			(110,601)
融資成本			<u>(26,739)</u>
除稅前虧損			(137,340)
稅項抵免			<u>34,283</u>
除稅後虧損			<u>(103,057)</u>

由於本集團只在中國北京市經營業務，而本集團絕大部份資產均位於中國，故此並無呈列本集團之地區分部資料。

4. 其他經營收入

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
利息收入	62	1,247
其他收入	<u>1,546</u>	<u>1,324</u>
	<u>1,608</u>	<u>2,571</u>

5. 經營虧損

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營虧損已扣除下列各項：		
核數師酬金	823	1,126
物業、機械和設備折舊		
自置資產	2,372	3,128
租賃資產	137	136
匯兌虧損	153	22
出售物業、機械和設備之損失	—	1,480
物業經營租賃之租金	1,908	2,777
支付之管理費	3,310	—
包括董事酬金之員工成本	11,395	12,175
退休福利計劃供款，包括計入董事 酬金之供款	167	154
總員工成本	11,562	12,329
並已計入：		
租金收入淨額減輕微開支	2,609	2,658

此外，於二零零三年六月出售於北京間接持有本集團發展中物業之附屬公司同新有限公司之49%權益之虧損為382港元。

6. 融資成本

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
利息：		
— 須於五年內全數清還 之銀行貸款及透支	23,961	27,800
— 須於五年內全數清還 之其他貸款	1,405	—
— 逾期應付款項	4,243	—
— 融資租賃	34	29
總借貸成本	29,643	27,829
減：資本化數額	(2,402)	(1,090)
	27,241	26,739

7. 稅項

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
遞延稅項 — (扣除) / 抵免	<u>(407)</u>	<u>34,283</u>

所得稅

於香港經營之集團公司須就香港產生或源自香港之估計應課稅溢利按17.5% (二零零二年：16%) 之稅率繳付利得稅。由於本集團於截至二零零三年及二零零二年十二月三十一日止年度並無香港利得稅之應課稅收入，故並無作出香港利得稅撥備。

於中國經營之集團公司須按33% (二零零二年：33%) 之稅率繳付企業所得稅。由於本集團於截至二零零三年及二零零二年十二月三十一日止年度並無中國稅項之應課稅收入，故並無作出中國企業所得稅撥備。

土地增值稅

土地增值稅以轉讓物業所得款項扣除若干數額 (包括購買土地使用權所付代價，已動用土地開發成本、建設成本及轉讓物業所支付稅項) 之餘額按30%至60%之累進稅率徵收。

8. 每股虧損

每股基本虧損乃根據下列資料計算：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
年度虧損	<u>65,494</u>	<u>102,826</u>
股份數目		
用以計算每股基本盈利的股數	<u>271,758,000</u>	<u>271,758,000</u>

由於行使本公司購股權會降低每股虧損，故此並無呈列二零零三年及二零零二年之每股攤薄虧損數字。

核數師報告概要

鑑於為數37,000,000港元之應收貸款能否收回及本集團之持續經營亦出現基本不確定因素，審核範圍因而受到限制，故核數師已發出免責意見。本集團持續經營之能力視貸款融資能否重組或延期、與債權人就重組到期款項之磋商能否完成及本集團北京項目成功完成與否而定。

股息

年內並無宣派或派發任何中期股息。董事會議決建議不派發截至二零零三年十二月三十一日止年度之末期股息。

業務及營運回顧

於二零零三年六月底成功出售同新有限公司49%權益予星樂物業投資有限公司(新海康航業投資有限公司之全資附屬公司)後，本集團已分別取得兩筆為142,000,000港元及45,000,000港元之免息及計息貸款。此後，管理層致力於重新搞活中國證券大廈項目，同時物色該物業的單一買家，並已確定了一位有意的獨立買家——中國網絡通訊集團公司。於本財政年度結束前已與該買方簽訂協議，據此該大廈將按其要求而興建，而物業將於二零零五年年底前移交給買方。儘管在正式簽立該協議方面仍存在諸多不明朗因素，如最終該協議正式簽立後預期將產生正現金流量。

本集團仍面臨來自貸款銀行及債權人之龐大財政壓力。各項開支均經仔細審核、降低並控制在合理水平。回顧年度內本集團加強與銀行及債權人之溝通，令其瞭解本集團業務進展，彼等不再要求本集團立即償還貸款，從而給予新管理層一定支援。

展望

管理層將致力確保正式簽立上述有關中國證券大廈之協議，同時與有關銀行、債權人繼續保持良好關係。際此關鍵時刻，彼等之支援乃本集團賴以繼續經營所不可或缺的。

儘管中國政府已對內地整體的土地供應宏觀政策作出調整，以限制地產物業界之投資，但北京作為國家的文化及金融中心之一，仍有相當大的投資空間。憑藉本身對北京物業市場之湛深認識與經驗，管理層將積極物色投資良機，期許為本公司股東帶來長遠經濟收益。

管理層討論及分析

年度業績

回顧年度內，本集團之營業額及虧損淨額分別約為2,609,000港元（二零零二年：2,658,000港元）及65,494,000港元（二零零二年：102,826,000港元）。本年度每股基本虧損為24.1港仙（二零零二年：37.8港仙）。

財務回顧

安排銷售中國證券大廈，直至去年十月才大規模展開該項目之全面發展工程。因此從收益表中扣減約6,622,000港元（二零零二年：4,216,000港元）款額及借款成本約16,198,000港元（二零零二年：20,736,000港元）（為中國證券大廈應佔之直接行政及融資成本）。

本年度之業績較去年有所改善，主要由於本年度錄得投資物業重估盈餘約662,000港元（二零零二年：虧損55,745,000港元）及應收帳款及應收貸款撥備減少9,190,000港元（二零零二年：增加9,190,000港元）。

此外，出售同新有限公司49%權益之虧損為382港元

流動資金、財務資源及資金需求

於二零零三年十二月三十一日，本集團之計息銀行借款為371,995,000港元（二零零二年：337,597,000港元），其中91,621,000港元（二零零二年：337,496,000港元）應於一年內償還。

於二零零三年十二月三十一日之資本負債比率（本集團總負債/總資產）為0.49（於二零零二年十二月三十一日：0.32）。本集團於二零零三年十二月三十一日之流動資金狀況經已改善，現金及銀行結存增加約44,000,000港元，流動比率（流動資產/流動負債）為1（於二零零二年十二月三十一日：0.67）。

本集團之流動資產淨值上升，主要由於取得兩筆長期貸款142,000,000港元（免息）及45,000,000港元（以年息6厘計息），到期日為二零零五年六月二十二日。

本集團之大部分業務在中國進行及主要使用貨幣為港元及人民幣。於回顧年度內並無重大匯率波動。故此，本集團毋須作出任何外匯對沖安排以儘量減低外匯風險及承擔。

資產抵押

於二零零三年十二月三十一日，帳面總值約744,000,000港元(二零零二年：710,000,000港元)之本集團發展中物業經已抵押，作為有關土地發展成本之總額約523,000,000港元(二零零二年：523,000,000港元)銀行貸款及應付款項之擔保。在本集團之債權人採取法律行動後，若干投資物業與土地及樓宇已被中國法院凍結。

或然負債

- (a) 年內，本集團在中國銷售之一個物業發展項目其中一單位之買家提出法律行動，取消上述單位之買賣協議，並要求退還已付按金約15,000,000元人民幣連利息。本集團董事根據法律顧問之意見認為，該買家提出之索償無效，並認為該索償不會對本集團造成任何重大虧損。因此財務報表中無需作出撥備。
- (b) 於二零零二年十月，本集團一位債權人向一家中國附屬公司(擁有發展中待售之物業)發出有關合共約290,000,000元人民幣之仲裁通知，涉及約222,000,000元人民幣之若干土地開發成本及約68,000,000元人民幣之罰息。法院於二零零二年十月二十二日對該中國附屬公司發出指令，凍結其銀行存款或扣押其資產，而數額不超過50,000,000元人民幣。本集團當時快將落實和解條款，並且重訂向該債權人支付欠款之時間表，有關條款將屬總暫停還款協議之部份。董事相信，債權人將簽訂協議。根據協議，本集團毋須支付上述罰息約68,000,000元人民幣。

年內，集團與債權人及銀行簽訂總暫停還款協議。根據該協議，上述罰息獲豁免。惟豁免之條件為本集團能按議定之還款時間表償還該筆土地發展成本。倘本集團未能遵守還款時間表，仍須支付罰息。董事認為本集團有充足資金按期還款，因此無需就有關罰息作出撥備。

- (c) 於截至二零零二年十二月三十一日止年度內，本集團在中國發展中待售物業項目其中一單位之買家採取法律行動，取消上述單位之買賣協議，並且要求退還已付按金30,000,000元人民幣另加利息，並申請將為數最高達30,000,000元人民幣之本集團銀行結存或等值資產凍結。於二零零三年一月八日，中國法院頒令本集團須向買家退還按金和利息。於二零零三年三月三十一日，本集團向中國法院提出上訴，基於買家所提供證據無效而反對裁決。根據獨立法律顧問之意見，本集團董事相信該買家之索償將會被推翻，因此無需再在財務報表作出虧損撥備。

人力資源

於二零零三年十二月三十一日，本集團在中國及香港僱用約65名員工，本集團向僱員提供優厚而具競爭力之薪酬組合。本集團每年會參考當時僱用市場趨勢及法例來檢討員工薪酬。

審核委員會

本公司已根據最佳應用守則成立審核委員會，並訂有書面職權範圍。審核委員會之主要職責為審閱本公司之年報及賬目、半度報告，並就此向董事會提供意見。

審核委員會已審閱本公司截至二零零三年十二月三十一日止年度之財務報表。

遵守最佳應用守則

本公司於本年度一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14之最佳應用守則。

購買、出售或贖回上市證券

年度內，本公司並無贖回任何股份，而本公司及其附屬公司亦無購買或出售本公司任何股份。

於香港聯合交易所有限公司網站刊發年度業績

載有上市規則附錄16第45(1)至45(3)段規定所有資料之本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度詳盡業績公佈，稍後將於香港聯合交易所有限公司網站刊載。

承董事會命
主席
韓軍然

香港，二零零四年四月二十六日

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。